



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Mein Name ist Andreas Voichtleitner. Ich bin bereits viele Jahre in der Immobilienbranche tätig.

Mein Spezialgebiet ist die Beratung für den Neubau von Fertighäusern. Sie finden mich in Himmelkron.

Sie wollen Ihre Bestandsimmobilie verkaufen?

Ich berate Sie nicht nur bei der Planung Ihres Neubaus, sondern führe auch die Bauaufsicht. Vorallem kümmere ich mich zuverlässig und diskret um den Verkauf Ihres bisherigen Wohnsitzes.

Rufen Sie mich an!

RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

<https://remax-bayreuth.de>  
T +49 921 800 25115  
M +49 171 22 29 292  
E andreas.voichtleitner@remax.de

## Balkonkraftwerke: Vieles soll einfacher werden.

**Bundesregierung plant einschneidende  
Gesetzesänderungen.**



Der Betrieb von Mini-Solaranlagen soll nun erleichtert werden. Die sogenannten Balkonkraftwerke sparen Stromkosten und schaffen ein Stück Autarkie. Und auch die Optik überzeugt.

**Derzeit gibt es in Deutschland noch zahlreiche Gesetze und bürokratische Hürden, die den Betrieb eines Balkonkraftwerks erschweren und unattraktiv machen. Hier setzt der aktuelle Vorstoß des Bundesjustizministeriums an, das die Installation von solchen kompakten Solaranlagen (stromerzeugende Photovoltaik, nicht zu verwechseln mit Solarthermie) auf dem Balkon, an Fassaden oder auf Terrassen unkomplizierter machen will.**

Laut einer repräsentativen Umfrage der Civey GmbH machen sich 53 Prozent der Deutschen große Sorgen wegen zukünftiger Stromausfälle – was in Anbetracht unserer derzeitigen Versorgungslage wenig erstaunt. Berücksichtigt man dazu noch die um ein Mehrfaches der offiziellen Inflationsrate gestiegenen Strompreise, so wundert es nicht, dass das einstige Nischenprodukt nun zunehmend im Rampenlicht steht. Zwar sah man großflächige Photovoltaik immer häufiger auf Hausdächern, doch die „Mini-Volkskraftwerke“ auf Balkonen und Terrassen waren vergleichsweise dünn gesät und bisher

eher etwas für Enthusiasten, die sich von der Bürokratie nicht abschrecken lassen haben.

Doch das soll sich noch in diesem Jahr ändern. Hinter der sperrigen Bezeichnung „Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“ verbergen sich zur Abwechslung einmal nicht neue bürokratische Hürden, sondern ausdrücklich der Abbau selbiger. Ganz im Sinne der bereits zuvor von der Regierung vorgestellten Photovoltaik-Strategie für 2023 soll unter anderem der Ausbau der Solarenergie vereinfacht und deutlich beschleunigt werden. Davon profitieren auch die Balkonkraftwerke.

Diese kleinen Stromerzeuger (bis zu 600 Watt sind momentan zugelassen) können z. B. auf Balkonen oder Terrassen montiert und nicht selten sogar ohne feste Installation aufgebaut werden. Im Prinzip handelt es sich bei Balkonkraftwerken um elektrische Haushaltsgeräte, die meist so konzipiert sind, dass sie auch von Laien installiert werden können. Ein größerer baulicher Eingriff ist nicht nötig und sie können bei einem etwaigen Umzug mit wenig Aufwand abgebaut und mitgenommen werden. Das macht sie auch für Mieter attraktiv, zumal seit Jahresbeginn sogar die Mehrwertsteuer für die Anschaffung wegfällt. Der Preis eines Komplettpakets inklusive Spannungs-

wandler bewegt sich je nach Leistung und Qualität zwischen 600 und 1.200 Euro.

Selbstverständlich können solche „Steckersolaranlagen“ nicht den kompletten Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts abdecken. Zehn bis 20 Prozent sind aber durchaus realistisch und der Einbau lohnt sich praktisch immer. Das bestätigt auch die Verbraucherzentrale Niedersachsen: Nach deren Modellrechnung kann bereits eine Anlage mit nur 600 Watt rund 400 bis 600 Kilowattstunden pro Jahr liefern, was bei einem angenommenen Strompreis von 40 Cent/kWh bis zu 240 Euro jährliche Ersparnis bringen würde. Gemessen am vergleichsweise günstigen Anschaffungspreis hat sich eine solche Anlage somit bereits innerhalb weniger Jahre amortisiert. Die Lebensdauer moderner Solarmodule wird mit mindestens 20 Jahren veranschlagt.

### Welche Erleichterungen plant die Regierung?

- Der wichtigste Punkt ist, dass künftig sowohl Eigentümer als auch Mieter einen Anspruch (!) auf das Anbringen der sogenannten Steckersolargeräte haben sollen. Somit wären künftig weder eine Erlaubnis vom Vermieter noch eine Mehrheitsentscheidung der Eigentümerversammlung erforderlich, denn bislang scheiterte eine Installation nicht selten bereits daran.
- Die maximal erlaubte Leistung der Solarmodule („Bagatellgrenze“) soll von 600 auf 800 Watt angehoben werden.
- Geplant ist außerdem, den Weg frei zu machen für den Betrieb der Anlagen über handelsübliche Schuko-Stecker. Lange Zeit forderte der mächtige Branchenverband VDE (Verband der Elektrotechnik) noch einen speziellen

Stecker, tritt inzwischen aber ebenfalls für einen Abbau dieser und anderer Hürden ein.

- Der Einsatz von Balkonkraftwerken soll unkomplizierter werden, daher ist künftig deren Anmeldung ausreichend. Die bisherige Genehmigungspflicht fällt dann weg.
- Installation und Anschluss der „Stecker-Solargeräte“ müssen nicht mehr von einem Elektriker ausgeführt werden.

Übrigens: Einige Bundesländer bezuschussen die Anschaffung von Balkonkraftwerken, vereinzelt existieren sogar Förderprogramme auf kommunaler Ebene. Fragen Sie nach!

Quellen: bmj.de, haufe.de, energiemagazin.com, ecoflow.com, ndr.de, bing.de, verbraucherzentrale-niedersachsen.de

## Mediterrane Pappardelle mit Parmaschinken.



Den Ofen vorheizen (E-Herd: 200 °C/ Umluft: 180 °C). Tomaten waschen. Knoblauch schälen, hacken. Beides in einem Bräter verteilen. Mit Salz, Pfeffer und einer Prise Zucker würzen. Im heißen Ofen ca. 15 Minuten backen.

3–4 Liter Salzwasser (1 TL Salz pro Liter) kochen. Öl portionsweise in einer großen Pfanne erhitzen. Schinken darin portionsweise knusprig braten, auf Küchenpapier abtropfen lassen.

Nudeln im Salzwasser nach Packungsanweisung garen. Kräuter waschen, trocken schütteln und grob hacken. Nudeln abgießen, zurück in den Topf geben. Mit Tomaten und Kräutern mischen.

Das fertige Gericht abschmecken und mit zerbröseltem Burrata und Parmaschinken anrichten.



### Zutaten

Zutaten für vier Personen:

- 600 g bunte Kirschtomaten (z.B. rot, gelb, orange)
- 2 Knoblauchzehen
- 2 EL Olivenöl
- 8 Scheiben Parmaschinken
- 300 g breite Bandnudeln (z.B. Pappardelle)
- 300 g Burrata (gefüllter Mozzarella)
- 1 Bund gemischte Kräuter (z.B. Dill und Basilikum)
- Salz, Pfeffer, Zucker



Guten Appetit!

## Das Hochbeet im Juli.

### Welche Gemüsearten kann man jetzt noch pflanzen?

**Nicht alle Gemüsearten vertragen die langen Tage und warmen Temperaturen im Sommer. Doch auch im Hochsommer kann das Beet noch mit schnell wachsenden Sorten bestückt werden, einige Pflanzen können Sie sogar direkt ins Beet säen. Natürlich gibt es auch ein paar Regeln zu beachten.**

Erfahrenere Hobbygärtner haben beliebte Gemüsesorten wie Blumenkohl, Kohlrabi, Brokkoli, Rosenkohl, Grünkohl, Endivie, Lauch oder Fenchel bereits als Jungpflanzen vorgezogen. Diese können nun für eine späte Herbsterte ins Beet gesetzt werden.

Direkt ins Beet gesät werden können Radieschen, Buschbohnen und Zu-

ckererbsen. Einige Salatsorten wie zum Beispiel Kopf- und Pflücksalat, Rucola, Radicchio und Feldsalat sowie Knollenfenchel, Winterendivien, Spinat, Dill und (Herbst-)Rettich können auch in der zweiten Juli- und teilweise sogar noch in der ersten Augusthälfte ins Beet gesät und im Herbst geerntet werden. Für die Ernte im kommenden Jahr können

Sie nun Karotten, Petersilie und Rote Bete säen.

Beachten Sie bitte, dass das Anpflanzen vieler Salatsorten in den ersten ein bis zwei Jahren eines frisch aufgeschichteten Hochbeetes nicht ratsam ist, da der Stickstoffanteil darin noch sehr hoch ist. Dies ist besonders für eher schwachzehrende Blattgemüse von Nachteil, denn sie speichern den

überflüssigen Stickstoffanteil in ihren Blättern in Form von gesundheitsschädlichem Nitrat. Darum raten Gartenexperten, etwa drei bis vier Jahre zu warten, bis man auf einem neu angelegten Hochbeet Kopf- und Feldsalat kultiviert. Dies gilt auch für Radieschen und verschiedene Kräuter.

Die Empfehlungen der Experten, was den günstigsten Aussaattermin betrifft,

weichen zuweilen voneinander ab. Sollten Sie unsicher sein, halten Sie sich am besten an die Beschreibung auf der Rückseite der Samentütchen.

Sie möchten die Pflanz- und Erntesaison im Hochbeet noch um einige Wochen verlängern? Dafür eignet sich ein Frühbeetaufsatz oder ein Folientunnel, der Ihre Pflanzen vor Wind und Wetter schützt.

## „Handlungsfähig bleiben!“

### Die virtuelle Eigentümerversammlung kommt.



**Um die Beschlussfassung zu vereinfachen und zu beschleunigen, sollen Eigentümerversammlungen künftig auch rein virtuell abgehalten werden können, wenn mindestens drei Viertel der Eigentümer dies beschließen. Das sieht ein Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vor. Diese neue Regelung ist zunächst auf drei Jahre beschränkt.**

Dass einzelne Eigentümer an einer Präsenz-Eigentümerversammlung online teilnehmen, ist bereits seit der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 möglich (vgl. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG). Rein digitale Versammlungen hingegen waren bislang nicht erlaubt. Das soll nun anders werden. Künftig können Eigentümer (EGT) entscheiden, ob sie sich in Präsenz, teilweise online („hybrid“) oder rein virtuell treffen wollen. Vorausgesetzt, die virtuelle Eigentümerversammlung „ist hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar“, heißt es im neuen § 23 (Abs. 2a WEG).

Befördert wurde die neue Regelung, die bereits für 2022 vorgesehen war, nun durch einen offenen Brief von neun großen Immobilien- und Verwaltungsunternehmen an Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP). Die Argumente für die Versammlung im virtu-

ellen Raum (mit rechtssicheren und datenschutzkonformen Online-Tools in Form einer Videokonferenz oder als Web-Meeting) sind vor allem praktischer Art:

„Mit der Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung können Willensbildung und Beschlussfassung zügig erfolgen. Die Kosten für Eigentümer werden geringer, lange Anfahrtswege entfallen und der CO<sub>2</sub>-Austoß wird minimiert“, heißt es in dem Schreiben der Unternehmen an den Minister. Tendenziell stehe ein gesteigerter Abstimmungsbedarf kürzeren Umsetzungsfristen gegenüber. Problematisch seien auch die kurzen Preisbindungsfristen der Angebote von Handwerksunternehmen.

#### **Zeitgemäßer und flexibler**

Virtuelle Versammlungen seien im Zeitalter der Digitalisierung nicht nur zeitgemäßer, sondern auch weitaus flexibler, so die Unterzeichner. „Die reine Online-Eigentümerversammlung ist nicht die Lösung aller Probleme, aber sie ist ein zeitgemäßer und mehr als vernünftiger Ansatz, um in vielfacher Hinsicht handlungsfähig zu bleiben.“ Zudem habe die Erfahrung gezeigt, dass sich dort, wo Online-Eigentümerversammlungen ungeachtet der derzeitigen Rechtslage bereits durchgeführt werden, mehr Eigentümer beteiligten. Ein großes Plus: „Mobilitätseingeschränkte Personen oder Menschen mit Handicap, die nie an einer Präsenzversammlung teilnehmen konnten, sind plötzlich aktiv und bringen sich ein.“

Die Unternehmen verweisen zudem auf die anstehenden Aufgaben bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes: „Wie wollen wir hier die

Klimawende schaffen oder vom Gesetzgeber mit kurzer Frist verbundene Auflagen zukünftig umsetzen?“

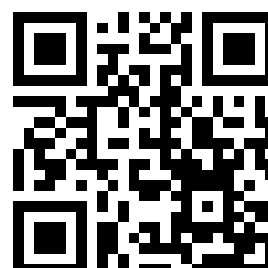
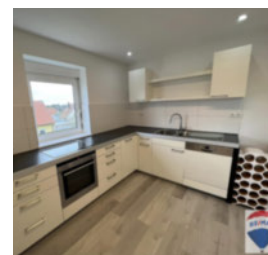
Insgesamt 17 Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sprechen sich für die Einführung der digitalen Eigentümerversammlung aus, darunter auch der größte deutsche Verbraucherschutzverband Haus & Grund und natürlich der Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, der sich nicht zuletzt mehr Nachwuchs durch die flexiblere Terminierung von EGT-Versammlungen erhofft. Doch es gibt auch Kritik: Der Verband Wohnen im Eigentum (WiE) betrachtet die von den Verwalterverbänden vorgebrachten Argumente als vorgeschoben. Sie dienten lediglich der Bequemlichkeit der eigenen Klientel, lautet der Vorwurf. Zudem seien online nicht verteilte (ältere) Eigentümer von virtuellen Versammlungen ausgeschlossen.

Dem entgegen heißt es in dem Schreiben an Justizminister Marco Buschmann, viele Online-Tools seien einfach zu handhaben. „Hier kann die Verwaltung Hilfestellung leisten oder eine telefonische Einwahl ermöglichen. Zudem bleibt immer noch das Mittel der Vollmachtsübertragung, das auch bei einer Präsenzversammlung Anwendung findet.“

Quellen: bmj.de, haufe.de, lifepf.de, immobilienwirtschaft.vodafone.de, Magazin „Immobilienwirtschaft“, Ausgabe 09/2019. Die Unterzeichner des offenen Briefs sind Bietigheimer Wohnbau, ecowo, Frank Gruppe, Kunze Gruppe, Reanovo, Treubau Verwaltung, Schaefer & Wunsch Immobilienmanagement sowie Werwey.

# ZFH in Traumhafter Wohnlage mit Blick ins Grüne. Verkauf im digitalen Bieterverfahren

Bayreuth - Eckersdorf



QR-Code



286,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), bedarfsorientiert,  
Energieausweis gültig bis zum 26.10.1930

Wohnfläche	216 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	575
Anzahl Zimmer	8
Baujahr/modernisiert	1953/1988
Heizungsart	Öl
Garage	2
Referenz-Nummer	23-05-NAI-MS-30

Startpreis DAVEit **359.000,00 €**  
Verkaufsprovision zzgl. 3,57% Käuferprovision  
inkl. gesetzl. MwSt.

**Zweifamilienhaus in traumhafter Wohnlage mit Blick ins Grüne. Natur Pur in der Hardt, in Eckersdorf.**



Steven Kirchhoff

M +49 151 17 23 87 65  
E [steven.kirchhoff@remax.de](mailto:steven.kirchhoff@remax.de)

**RE/MAX**  
Bayreuth - Hochfranken

<https://remax-bayreuth.de>